

lars hertelt |

Stadtplanung und Architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel. 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 03831 203496

hertelt@hertelt-stadtplanung.de

Gemeinde Sagard

Klarstellungs- und Entwicklungssatzung

“Kleine Wiesenstraße“

nach § 34 (4) Nr. 1 und 2 BauGB

Satzungsfassung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze / Städtebauliche Planung	2
1.1.) Allgemeines	2
1.2.) Geltungsbereiche	3
1.3.) Ziele der Satzung	3
1.4.) Übergeordnete Planungen	4
1.4.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan	4
1.4.2.) Ziele und Erfordernisse der Raumordnung	4
1.5.) Bestandsaufnahme	5
1.5.1.) Nutzung und Umfeld	5
1.5.2.) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	5
1.6.) Erschließung	6
1.7.) Begründung zentraler Festsetzungen.....	7
1.8.) Flächenbilanz	7
2.) Auswirkungen	8
2.1.) Abwägungsrelevante Belange/ Zusammenfassung	8
2.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	8
2.2.1.) Allgemeines	8
2.3.) Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen	9
2.3.1.) Umweltzustands und Umweltmerkmale (Bestand)	9
2.3.2.) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	10
2.3.3.) Schutzgebiete nach internationalem und nationalem Recht	11

1.) Grundsätze / Städtebauliche Planung

1.1.) Allgemeines

Die Planung hat sowohl eine Klarstellungs- wie auch Entwicklungssatzung zum Gegenstand.

Durch eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 (4) Nr.1 BauGB wird lediglich die Grenze des tatsächlich bereits bestehenden Innenbereichs festgelegt. Die Klarstellungssatzung erfüllt damit maßgeblich eine informierende bzw. feststellende Funktion.

Die Gemeinde kann durch eine Entwicklungssatzung nach § 34 (4) Nr. 2 BauGB bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind, Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Weitere Voraussetzung für die Aufstellung einer Entwicklungssatzungen ist, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7

Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

1.2.) Geltungsbereiche

Der Geltungsbereich der kombinierten Klarstellungs- und Entwicklungssatzung liegt südlich der Ernst-Thälmann-Straße auf der Höhe des Ortszentrums.

Der Klarstellungsbereich der Satzung umfasst insbesondere die mit Hauptnutzungen bebauten Bereiche entlang der Erschließungsstraßen und schließt hier auch kleinere Baulücken mit ein. Bestandteil des Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung sind die Flurstücke in der Gemarkung Sagard Flur 7:

104, 105, 106, 108 (teilw.), 117, 118, 119, 175
193 bis 196 (teilw.).

Bestandteil des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung sind die Flurstücke:

107/1, 107/2, 109, 110, 111/1, 112/1, 113/1,
114/1, 115/1 (teilw.), 116/1, 176, 177 bis 179
(alle teilw.), 180, 181, 182(teilw.), 183(teilw.),
184/2(teilw.), 184/3(teilw.), 185/2(teilw.),
185/3(teilw.), 186/2(teilw.), 186/3(teilw.), 187/2(teilw.), 187/3(teilw.), 184/2, 184/3, 185/2, 185/3,
186/1, 186/3, 187/1, 187/2(teilw.), 188, 189/1(teilw.), 190(teilw.), 191 und 192.



Abbildung 1: Luftbild mit Umgriff der Ergänzung, Quelle
Luftbild: geodienste.lk-vr.de

Als bebaubare Grundstücksflächen sollen insbesondere die Flächen entwickelt werden, die noch unbebaut im Übergang zum Außenbereich liegen bzw. die Flächen, die zwar auf bebauten Grundstücken liegen, jedoch noch Potenzial für eine Bebauung in der zweiten Reihe haben, wie dies auf dem Grundstück 189/1 bereits der Fall ist.

Plangrundlage ist ein digitaler Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) mit Stand vom März 2021.

1.3.) Ziele der Satzung

Mit der kombinierten Klarstellungs- und Entwicklungssatzung soll zum einen der bestehende Siedlungsbereich am Rande von Sagard dokumentiert (klargestellt) und zum anderen durch eine Arrondierung auf bereits erschlossenen, anthropogen vorgeprägten Flächen im Osten und Westen moderat ausgeweitet werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind von der Arrondierung nicht betroffen. Die ursprünglich als Gartenanlage genutzte Fläche hat durch bauliche Ergänzungen den ursprünglichen Charakter in weiten Teilen eingebüßt. So wechseln heute Gartenhäuser, Wohngebäude und Gartenflächen im Straßenbild und es kommt planungsrechtlich zu einer Gemengelage von Grundstücken, die dem Innenbereich nach §34 BauGB zuzuordnen sind und Flächen, die im Übergang zum Außenbereich nach § 35 BauGB liegen. Damit handelt es sich im Wesentlichen um Flächen, die einem Wohngebiet zuzuordnen sind.

Mit der Aufstellung der kombinierten Klarstellungs- und Entwicklungssatzung werden daher neben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung folgende Planungsziele verfolgt:

- die Entwicklung und Ausbau der Gemeinde Sagard,
- die Schaffung von Wohnbauland zur Sicherung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie zur Unterstützung der Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung,

- die bessere Ausnutzung bestehender technischer Infrastrukturen auf anthropogen vorgeprägten Flächen als Maßnahmen der Nachverdichtung sowie die bessere Ausnutzung der Versorgungseinrichtungen der Gemeinde.

Damit dient die Maßnahme auch einem sparsamen Umgang mit der endlichen Ressource von Grund und Boden. Für den Entwicklungsbereich werden einzelne Festsetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erlassen.

1.4.) Übergeordnete Planungen

1.4.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard im Stand der 11. Änderung stellt für den Planbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Durch die bestehende Ausweisung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Flächennutzungsplan vorgezeichnet.

In der Begründung zur 11. Änderung wird hinsichtlich der Wohnungsbauentwicklung in der Gemeinde ausgeführt:

Der Wohnungsbestand in der Gemeinde ist einseitig auf Geschosswohnungsbau ausgerichtet, lediglich knapp 30% der insgesamt 1.405 Wohnungen befinden sich in Einfamilienhäusern (bei regional üblichen 70 bis 80%). Dabei war der Anstieg des Anteils der Ein- und Zweifamilienhäuser am Gesamtbestand in den letzten Jahren vor allem durch Aufgabe von Geschosswohnungen bedingt, weniger durch tatsächlichen Neubau.

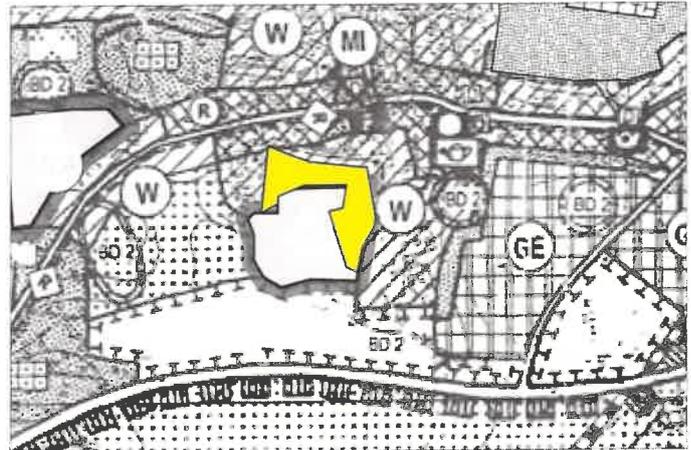


Abbildung 1: Auszug aus dem FNP Stand 11. Änderung der Gemeinde Sagard mit Planbereich (gelb)

Das Neubauvolumen ist - auch angesichts des Mangels an verfügbaren Bauplätzen - gering, im Zehnjahresschnitt wurden jährlich nur 1,7 neue Wohngebäude fertig gestellt. Das geringe Bauvolumen hat seine Ursache auch in der fehlenden Flächenverfügbarkeit für einen individuellen Eigenheimbau; die bestehenden Wohngebiete sind dicht bebaut.

Als Konsequenz wurden im Flächennutzungsplan mehrere kleinere Arrondierungsflächen dargestellt, die schrittweise ohne umfangreiche Vorleistungen erschlossen und bebaut werden können. Mit der Überplanung des Bereichs an der Kleinen Wiesenstraße entspricht die Satzung den Vorgaben des Flächennutzungsplans und ist nach § 8 BauGB aus diesem entwickelt.

1.4.2.) Ziele und Erfordernisse der Raumordnung

Die Gemeinde Sagard ist gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) Grundzentrum, der zugeordnete Versorgungsbereich umfasst vor allem den Bereich Nord-Rügen/Wittow. Das Gemeindegebiet von Sagard ist zudem als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsfläche Landwirtschaft ausgewiesen. Die B 96 ist bis zum Abzweig Fährhafen als Teil des überregionalen, der weitere Verlauf der B 96 sowie die L 30 sind als Teil des regionalen Straßennetzes dargestellt. Der straßenbegleitende Radweg an der B 96 ist Bestandteil des regional bedeutenden Radroutennetzes.

Nach 3.2.4(2) RREP sollen Grundzentren die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen. Begründend wird ausgeführt, dass Grundzentren neben den Mittelzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zentren in den ländlichen Räumen sind. Der Funktion der Grundzentren entsprechend sollen die Zentralen Orte nach den Zielen 4.1(3, 4) RREP Schwerpunkte der Wohnbauflächenent-

wicklung sein. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebauete Ortslagen zu erfolgen.

Die Siedlungsentwicklung soll sich allgemein unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7) RREP). Begründend wird ausgeführt, dass durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Beeinträchtigungen der natürlichen Potenziale minimiert werden sollen. Dies wird durch Entwicklung früherer Gartenbereiche, gewerblicher Branchen sowie von Siedlungsfläche umschlossener Restflächen sichergestellt.

Im Jahr 2016 wurden die Grundsätze der Raumordnung durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) inhaltlich ergänzt. Gemäß der Zielsetzung 4.2 (1) LEP ist die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Im Programmsatz 4.1 (5) LEP M-V wird zudem als Ziel der Raumordnung festgelegt, dass in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind. Dabei sind auch die bislang nicht ausgeschöpften Flächenpotenziale aus den Bauleitplänen in die Prüfung einzubeziehen. Die Innenentwicklungspotenziale im Sinne 4.1 (5) LEP M-V beinhalten ausdrücklich Baulandreserven (d.h. bislang nicht ausgeschöpften Flächenpotenziale aus den Bauleitplänen), Brachflächen und leerstehende Bausubstanz.

Die Grundsätze der Raumordnung werden durch Entwicklung von bislang nicht ausgeschöpften Flächenpotenzialen als kleinteilige Arrondierung entlang bestehender Erschließungsflächen in Anbindung an die Ortslage befolgt.

1.5.) Bestandsaufnahme

1.5.1.) Nutzung und Umfeld

Das Plangebiet schließt im Norden, Osten und teilweise auch im Westen unmittelbar an die Ortslage an bzw. ist durch einzelne Bestandsgebäude im Bereich der Klarstellung mit der Ortslage verwoben. Im Südwesten und -Osten liegen die Flächen der Entwicklungssatzung. Südlich grenzen die schmal parzellierten als solche genutzten Gartenflächen an den Geltungsbereich.

1.5.2.) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Schutzgebiete nach internationalem Recht

Schutzgebiete nach internationalem Recht bestehen nicht in der Nähe zum Plangebiet.

Schutzgebiete nach nationalem Recht

Die Ortslage von Sagard ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet «Ostrügen». Das Landschaftsschutzgebiet liegt südlich der Bundesstraße B96 in einer Entfernung von ca.250m zum Plangebiet.



Abbildung 3: Auszug aus dem RREP VR



Abbildung 5: LSG (grün) Ostrügen; Quelle: Umweltkartenportal M-V

Die sonstige Lage des Schutzgebiets ist nördlich zum Satzungsbereich durch die Ortslage abgeschirmt.

Biotope

Im Plangebiet selbst befinden sich keine im Landesportal MV gelisteten und nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Diese liegen abgeschirmt durch die Ortslage in einer Entfernung von mindestens 260m in Nordwestliche Richtung

Trinkwasserschutzzonen

Durch das Vorhaben werden Trinkwasserschutzzonen und Gewässer II. Ordnung nicht berührt.



Abbildung 6: Gehölzbiotope (grün) Gewässerbiotope (blau).
Quelle Umweltkartenportal M-V

Immissionen

Östlich des o. g. Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 270 m eine Anlage zum Recycling von Spezialmetallen am Standort Sagard, Sassnitzer Straße 10. Betreiberin ist die Buss & Buss Spezialmetalle GmbH mit gleichnamiger Adresse. Westlich des Plangebiets in Hauptwindrichtung befindet sich in einer Entfernung von ca. 780 m die Biogasanlage mit den zugehörigen zwei Gärrestbehältern ohne Abdeckung, zwei Güllelagunen und den Fahrsilos von der Jasmunder Biogas GmbH & Co. KG. In ca. 890 m befindet sich die Biogaseinspeiseanlage der EWE Netz GmbH beide Anlagen befinden sich am Boddenblick 30 in 18551 Sagard. Die drei Anlagen unterfallen dem Genehmigungsregime des BilmschG in Zuständigkeit des StALU Vorpommern.

Die drei in Betrieb befindlichen, immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlagen verursachen Geräusch-, Geruchs- und Luftschadstoffemissionen. Angesichts der Lage innerhalb des Gemeindegebiets ist bereits von geringen Belästigungen auszugehen. Die Prüfung der Relevanz v.g. Emissionen mit Blick auf die o.g. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung obliegt dem Träger der Bauleitplanung. Grundsätzlich ist im Falle heranrückender (Wohn-)Bebauung das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme zu beachten. Auf Grund der Innenentwicklung wird die Neubebauung jedoch nicht näher an die Betriebe heranrücken, als dies bereits bei den bestehenden Gebäuden der Fall ist.

1.6.) Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehenden Gemeindestraßen (Wiesenstraße und Kleine Wiesenstraße) gesichert bzw. können diese bei Bedarf ergänzt werden. In diesem Sinne ist auch die Erschließung mit der notwendigen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Strom, Trink- und Abwasser, Telekommunikationseinrichtungen) ortsüblich gegeben.

Im Gegensatz zu einem Bebauungsplan, mit dem auch die Erschließung geregelt wird, ist in der vorliegenden Entwicklungssatzung die Erschließung grundstücksbezogen mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Der Anschluss an die öffentlichen *Trinkwasserversorgungsanlagen* kann an der Straßensystem vorhandenen Versorgungsleitung erfolgen. Die technischen Anschlussbedingungen der Bauvorhaben werden nach Antragstellung gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung/ ZWAR im Antragsverfahren festgelegt. Öffentliche *Schmutzwasserentsorgungsanlagen* sind ebenfalls vorhanden bzw. sind entsprechend zu erweitern. Auf Grund der innerörtlichen Lage sind ist das Satzungsgebiet mit *Löschwasserhydranten* versorgt.

Im näheren Umfeld des Satzungsgebietes sind keine öffentlichen *Niederschlagswasserentsorgungsanlagen* zur Grundstücksentwässerung vorhanden. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sons-

tige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Die Errichtung von grundstücksbezogenen Anlagen zur Versickerung, Verrieselung oder Ableitung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen unteren Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein öffentliches Gewässer. Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die dafür erforderlichen örtlichen Voraussetzungen gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den ZWAR. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt.

Erfolgt die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA Arbeitsblatt A-138 (Ausgabe April 2005) oder wird eine direkte Einleitung in ein oberirdisches Gewässer vorgenommen, handelt es sich hierbei um eine Gewässerbenutzung, welche der behördlichen Erlaubnis bedarf.

Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (hier: westlich gelegener Vorflutgraben L 104) stellt gemäß § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen durch den ZWAR zu beantragen. Das Gewässer L 104 mündet in den Sagarder Bach (Z 88), welcher ein berichtspflichtiges Gewässer nach der EG-WRRL ist. Verwiesen wird auf Art. 1 und 4 der EG-WRRL, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten chemischen Zustand der Oberflächengewässer zu erreichen (Zielerreichungsgebot). Maßgeblich für die mengen- und gütemäßigen Behandlungen von Regenwasser ist das DWA-Merkblatt A 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“.

Der Geltungsbereich der Satzung unterliegt aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die *Abfallbewirtschaftung* gemäß § 6 der AbfS.

Zur Vermeidung des Rückwärtsfahrens der Entsorgungsfahrzeuge, sind Abfallbehälter/-säcke sowie Sperrmüll gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren öffentlichen Fahrstraße so bereitzustellen.

1.7.) Begründung zentraler Festsetzungen

Für den Entwicklungsbereich wird zur Sicherung einer geordneten Entwicklung die ergänzende Festlegung eines Allgemeinen Wohngebiets getroffen. Das Allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO wird insofern eingeschränkt, als dass als Art der baulichen Nutzung ausschließlich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Die unter § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen sollen somit explizit ausgeschlossen werden, weil die zur Verfügung stehenden Flächen nicht geeignet sind oder ihre Nutzung für die Umgebungsbebauung als Wohnstandort nicht geeignet ist.

Auf eine Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche wird verzichtet, da durch die Nachbarbebauung und die Grundstückstiefen eine Bebauung nahe der Erschließung vorgegeben ist. Mit dem Weglassen von Baufenstern besteht zusätzlich eine gewisse Flexibilität in Hinblick auf den Standort und die Berücksichtigung möglicher artenschutzrechtlicher Vereinbarungen im Rahmen der Bauantragsstellung.

Ansonsten gilt im Entwicklungsbereich zukünftig das Einfügegebot nach § 34 BauGB. Die umliegende Bebauung besteht einheitlich aus eingeschossigen Wohngebäuden mit ausgebauten Satteldächern.

1.8.) Flächenbilanz

Für die Satzung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Geltungsbereich
Klarstellungssatzung	8.624 m ²
Entwicklungssatzung: WA-Bereich	4.196 m ²

2.) Auswirkungen

2.1.) Abwägungsrelevante Belange/ Zusammenfassung

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- die *sozialen Belange*, d.h. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung.
- die *Belange von Natur- und Umweltschutz*, dabei ist die Vorprägung durch den bestehenden Siedlungsbereich sowie die vergleichsweise geringe ökologischen Wertigkeit der Fläche zu berücksichtigen. Durch eine Arrondierung des Siedlungsbereichs unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend berücksichtigt werden.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der Eigentümer angemessen zu berücksichtigen (nachbarliche Belange). Die Eigentümer der Grundstücke im Entwicklungsbereich profitieren von der Einbeziehung ihrer Grundstücke in den als überbaubar gekennzeichneten Siedlungsbereich.

Hinsichtlich des Nachbarschutzes ist allgemein zu berücksichtigen, dass im Entwicklungsbereich keine Nutzungen zugelassen werden, die in der Umgebung des Plangebiets nicht bereits vorhanden bzw. nach § 34 (2) BauGB regelmäßig zulässig wären. Grundsätzlich besteht für die Nachbarschaft kein Anrecht auf die Sicherung der Unbebaubarkeit von Flächen, da sonst eine jede Ortsentwicklung von vorneherein nahezu unmöglich wäre. Das Bundesverwaltungsgericht hat mehrfach erkannt, dass es in der Regel weder einen Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten von benachbarten Häusern gebe.

2.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

2.2.1.) Allgemeines

Angesichts des rein deklaratorischen Charakters sowie des bereits bestehenden Baurechts nach §34 BauGB innerhalb des Klarstellungsbereichs wirkt sich die *Klarstellungssatzung* nicht auf die Belange von Natur und Umwelt aus.

Mit der Festsetzung der *Entwicklungssatzung* wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die für eine zukünftige Bebauung vorgesehene Fläche ist durch die Umgebungsbebauung vorgeprägt und liegt innerhalb des Siedlungsbereichs. Auf neu zu versiegelnden Flächen gehen die bisherige Biotopausstattung sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens verloren. Die Ortslage wird nicht zulasten angrenzender Landschaftsbereiche vergrößert, das Landschaftsbild angesichts der Beibehaltung der bestehenden Siedlungscharakteristika nicht erheblich verändert.

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erkennen. Die angestrebte Nutzung entspricht der Bestands- und Umgebungsnutzung, die hinzutretende Kapazität ist im Vergleich zum Bestand nicht erheblich. Die potenzielle Zunahme der Verkehrsbelastung ist gering, kritische Verkehrsmengen werden nicht erreicht.

Baubedingt sind durch die Baumaßnahmen kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm und erhöhten (Schwerlast-)Verkehr zu erwarten, die jedoch angesichts der vergleichsweise geringen

Größe der Maßnahme sowie wegen des zeitlich befristeten Charakters der Baumaßnahmen bei sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung artenschutzrechtlicher Verbotszeiten, fachgerechter Umgang mit Oberboden, etc.) als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Alternativen: Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereichs, eine Bebauung scheitert derzeit aber an der Möglichkeit zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den innerörtlichen Siedlungszusammenhang, welche mit dieser Satzung festgelegt werden soll. Bei Verzicht auf die Planung (Nullvariante) würde die Fläche bis auf weiteres in ihrem derzeitigen Zustand erhalten bleiben. Dabei würden innerörtliche Baulandpotenziale durch Innenentwicklung nicht genutzt werden können, wodurch bestehende Bedarfe auf bislang nicht für Siedlungszwecke in Anspruch genommene Flächen ausweichen müssten.

2.3.) Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen

2.3.1.) Umweltzustands und Umweltmerkmale (Bestand)

Schutzgut	Bestand
Boden	Nach der großmaßstäblichen Analyse des Bodenpotentials (Bodenfunktionsbereiche) sind die Böden im südlichen als sickerwasserbestimmte Sande (fb01) anzusprechen. Nicht erfasst vom Feldblockkataster.
Fläche	Durch Siedlungs- und Verkehrsflächen umschlossener Bereich, im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.
Wasser	Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Angesichts der Höhenlage besteht keine Überflutungsgefahr. Der Sargarder Bach (0:Z 88) bzw. der in diesen mündende Graben 0:L 104 verlaufen nördlich deutlich außerhalb des Plangebiets. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Wesentlichen 5 - 10 m, der Grundwasserleiter ist damit unbedeckt, die Geschütztheit gering. Im östlichen Plangebiet liegt der Grundwasserflurabstand über 10m. Der Grundwasserleiter ist bedeckt, die Geschütztheit ist hoch
WRRL	Der Sargarder Bach (RUEG-0300) als WRRL-berichtspflichtiges Fließgewässer verläuft deutlich außerhalb der nördlichen Plangebietsgrenze. Zur Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit wurde 2015 die Renaturierung Sargarder Bach (mit Renaturierung Bachbett und Uferstrand) wasserrechtlich genehmigt. Grundwasserkörper WP_KO_10_16
Klima/Luft	Die mit Gehölzen strukturierten Wiesenflächen des Plangebietes nehmen im Landschaftszusammenhang keine regulierende Funktion im Sinne eines Kaltluftentstehungsgebietes ein.
Folgen des Klimawandels	Klimatische Belastungen (projektbezogene Auswirkungen) sind angesichts der geplanten Nutzungsart und –intensität nicht absehbar.
Wärme / Strahlung	Das gut durchlüftete Plangebiet nahe der Küste des Großen Jasmunder Boddens neigt nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.
Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt	Das Plangebiet liegt südlich der <i>Ernst-Thälmann-Straße</i> in einem Siedlungsbereich, dessen Straßen und Wege alle den Namen «Kleine Wiesenstraße» führen. Die Flächen der Entwicklungssatzung werden als Kleingärten genutzt. Fledermäuse: Vorkommen von Fledermaussommerquartieren können v.a. im Altbaumbestand sowie in den wenigen Gebäuden der ehem. Gärtnerei nicht ausgeschlossen werden. Vögel: Straßen- und siedlungsnahe Gehölzbestände bieten vor allem Ge-

	<p>neralisten einen Lebensraum.</p> <p>Reptilien: Streng geschützte Reptilienarten sind auf den durch Heckenstrukturen und Rasenflächen geprägten wüchsigen Flächen des ehem. Gärtnergelände nicht zu vermuten.</p> <p>Amphibien: Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine Laichgewässer.</p>
Landschaft	<p>Landschaftsbildraum <i>Ackerlandschaft um Sagard</i> (Nr. II 7 – 1) mit einer Bewertung von mittel bis hoch. Das Landschaftsbild ist durch umgebende Bebauung und Infrastruktureinrichtungen siedlungs- und intensivlandwirtschaftlich geprägt.</p> <p>Das LSG Ostrügen liegt ca.250m südlich des Plangebiets.</p>
Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	<p>Erholung: keine erholungsrelevante Struktur,</p> <p>Infrastrukturkosten: günstige Erschließung durch direkte Anbindung an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen;</p> <p>erhöhte Distanz zu Freiräumen: nein</p> <p>Hitzestress Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete): nein</p>
Störfall	<p>Im relevanten Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken. Die nächstgelegene Störfallanlage im Sinne des § 3 (5a) BImSchG ist eine Biogasanlage in Sagard, gelegen in einem Abstand von rund 950 m zum Plangebiet. Der Betriebsbereich wird gem. § 2 Nr. 1 der 12. BImSchV i.V.m. Anhang I der unteren Klasse zugeordnet (Achtungsabstand 250 m).</p>
Kultur und Sachgüter/ Historisches Erbe	<p>Im Plangebiet ist kein Bodendenkmal bekannt.</p>

2.3.2.) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Planung soll die Ortslage auf bisherigen Gartenflächen arrondiert werden. Dabei werden die bislang vereinzelt Gartenflächen entlang der *Kleinen Wiesenstraße* als bebaubare Siedlungsfläche ergänzt.

In Fortsetzung der Umgebungsbebauung wird die bestehende Wohnbebauung um ca. 5 bis 7 Gebäude bei insgesamt moderater Dichte entsprechend der Umgebungsbebauung ergänzt. Mehr als die Hälfte des Plangebiets wird dauerhaft unversiegelt bleiben und als Grünfläche anzulegen sein. Denn gemäß § 8 Landesbauordnung MV sind nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen bzw. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Andere Erfordernisse sind jedoch nicht erkennbar.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	voraussichtliche erhebliche Auswirkungen
Boden	Durch die Planung wird die Versiegelung zunehmen, jedoch angesichts der Kleinteiligkeit sowie insgesamt moderaten baulichen Dichte nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.
Fläche	
Wasser	
WRRL	Der Grundwasserkörper ist auf Grund unschädlicher Nutzungen nicht betroffen.
Klima/Luft	Für das Siedlungsgebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ableitbar.

Folgen des Klimawandels	Mit möglichen Extremwetterereignissen einhergehende projektbezogene Umweltrisiken auf andere Schutzgüter sind nicht zu erwarten.
Wärme/ Strahlung	Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung nicht einhergehen
Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt	<p>Temporäre Beeinträchtigungen für gehölbewohnende Vogelarten sowie Fledermäuse insgesamt sind nicht vollständig auszuschließen. Da der Zeitraum der Umsetzung aktuell nicht absehbar ist, wird im Rahmen des Satzungsverfahrens auf eine abschließende Bearbeitung des Artenschutzes verzichtet. Im Ergebnis der Satzung sind die einzelnen Baugrundstücke nach § 34 BauGB zu beurteilen. Bei der Umsetzung sind grundsätzlich Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen (vgl. § 39 BNatSchG). Vor Abriss der in geringem Umfang vorhandenen Altbebauung ist eine Artenschutzkontrolle durchzuführen.</p> <p>Geschützte Pflanzenarten oder wertgebende Biotope sind nicht betroffen. Der Baumschutz ist im Rahmen der Gesetzgebung in der Umsetzung zu beachten. Zur Grünausstattung des Plangebietes ist entsprechend § 8 LBauO MV zu beachten.</p>
Landschaftsbild	Für das Siedlungsgebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes ableitbar. Keine Auswirkung auf das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen.
Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	Im Siedlungsgebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ableitbar, die angestrebte Nutzung entspricht der Umgebungscharakteristik.
Störfall	Das Vorhaben berührt keine Störfallbetriebe und stellt selbst auch keinen Störfallbetrieb dar.
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	<p>Bodendenkmale im Plangebiet sind nicht bekannt.</p> <p>Im Falle eines Fundes kann die Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals im Plangebiet nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.</p>

2.3.3.) Schutzgebiete nach internationalem und nationalem Recht

Schutzgebiete nach internationalem Recht sind nicht betroffen. Die Ortslage von Sagard ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet «Ostrügen». Das Landschaftsschutzgebiet liegt südlich der Bundesstraße B96 in einer Entfernung von ca. 250m zum Plangebiet. Die sonstige Lage des Schutzgebiets ist nördlich zum Satzungsbereich durch die Ortslage abgeschirmt.

Auf Grund des geringen Umfangs des Vorhabens und der bereits bestehenden Siedlungsprägung des Vorhabengebietes sind trotz der geringen räumlichen Distanz zu den Schutzgebieten keine erheblichen Auswirkungen auf diese abzuleiten. Die Charakteristik der Landschaft wird durch die angedachte Art der Bebauung nicht erheblich abgeändert oder beeinträchtigt.

2.3.3.1.) Eingriffsbewertung

Im Gegensatz zu Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 sind Eingriffe in Natur und

Landschaft im Rahmen einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 2 nicht zu ermitteln, zu bewerten und entsprechend auszugleichen, da Entwicklungssatzungen eine planerische «Vor-entscheidung» (Bauflächenausweisung im FNP) vorausgegangen ist. § 21 (2) Satz 1 BNatSchG bestimmt, dass «Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB keinen Eingriff darstellen.

Mit den vorliegenden Satzungen werden die Grundstücke im Geltungsbereich dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet. Gemäß § 18 (3) BNatSchG ergehen Entscheidungen «über die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 34 des Baugesetzbuches im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Äußert sich in den Fällen des § 34 des Baugesetzbuches die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde nicht binnen eines Monats, kann die für die Entscheidung zuständige Behörde davon ausgehen, dass Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege von dem Vorhaben nicht berührt werden.»

2.3.3.2.) Baumschutzsatzung

Für den Baumschutz ist die örtliche Baumschutzsatzung *Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Sagard* vom 28.08.2003 zu berücksichtigen. Die Satzung regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und innerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen.

Geschützte Bäume im Sinne der Satzung sind:

- einzelne Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm (in 100 cm Höhe gemessen)
- einzelne Nadelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 70 cm (in 100 cm Höhe gemessen),
- mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mindestens 40 cm aufweisen.

Gehölze im Sinne dieser Satzung sind Bäume und Sträucher jeglicher Art, wenn sie Flächen von mehr als 100m² bedecken. Ohne Größenbeschränkung sind geschützt: Eiben, Stechpalmen, Esskastanien und Walnüsse. Geschützte Bäume sind Wildobstarten.

Wird für ein Grundstück im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung ein Bauvorbescheid oder eine Baugenehmigung beantragt, so sind im Lageplan die auf dem Baugrundstück und den Nachbargrundstücken vorhandenen geschützten Bäume mit Standort, Art, Stammumfang und Kronendurchmesser einzutragen.

Wird die Genehmigung für ein Vorhaben beantragt, bei dessen Verwirklichung geschützte Bäume entfernt oder wesentlich verändert werden sollen, so ist dem Antrag ein gesonderter Antrag auf Ausnahme genehmigung beizufügen.

2.3.3.3.) Belange des Artenschutzes

Im Gegensatz zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, und bei denen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden ist, trifft dies bei Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nummer 2 nicht zu. Diese werden unter § 18 (1) BNatSchG *Verhältnis zum Baurecht* explizit nicht erwähnt.

Mit der Anwendung der Entwicklungssatzung nach § 34 (4) 2 BauGB wird der Planbereich i.S.d. § 18 (2) 1 BNatSchG dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet. Hier gelten die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 BNatSchG.

«Für Vorhaben i. S. d. § 18 (2) 1 BNatSchG und damit also für Vorhaben im Innenbereich gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nur nach Maßgabe der Sätze 2-5 dieser Vorschrift (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1

Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können nach Satz 3 der Vorschrift auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 der Vorschrift entsprechend.» (Kuschnerus, Bishopink, Arnold; Das zulässige Bauvorhaben 2016). Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

In der praktischen Konsequenz ergibt sich allerdings, dass die naturschutzrechtlichen Verbotsregelungen im unbeplanten Innenbereich nicht schlicht vernachlässigt werden können. Auch wenn sie im Regelfall keine Handhabe bieten, ein nach § 34 BauGB an sich zulässige Vorhaben generell zu untersagen, können aus den naturschutzrechtlichen Verbotsregelungen zumindest Anforderungen an die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens, seines Standorts und des Zeitpunktes seiner Ausführung hergeleitet werden.

Ein Vorhaben muss «so geplant werden, dass Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der besonders geschützten Arten, wild lebender Tiere nicht mehr als unvereinbar beeinträchtigt werden; hierzu hat die Baugenehmigungsbehörde ggfls. erforderliche Anordnungen zu treffen (BVerwGE 112, 321)» (Battis, Krautzberger, Löhr; Baugesetzbuch. Kommentar).

Sagard, im April 2022

ausgefertigt: 14.7.2022



S. Wenzel
Bürgermeister